

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 29/2024

Giudice dell'Esecuzione – G.O.T. avv. Claudia Calubini

Promossa da:

Fire SpA, con sede legale in Messina, via Bonsignore, n.1, C.F.: 01787570835, in qualità di procuratrice di Summer SPV, con sede in Conegliano (TV), via Alfieri, n. 1, P.I. 05128970265, in persona del procuratore speciale pro tempore, a sua volta rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro e dall'avv. Andrea Loi del foro di Messina, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Chiara Barabaschi in Cremona via Zaccaria del Maino, n. 13.

Contro

OMISSIS

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (I esperimento)

La sottoscritta Avv. Margherita Mandelli, con studio in Crema (CR), via Ponte Furio, n. 16, professionista delegato dal G.E. al compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, contraddistinto nella perizia di stima come Lotto unico, con ordinanza ex art 591 bis cpc del 23.01.2026 notificata in data 26.01.2026;

- visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 giugno 2026 alle ore 15:30** nel proprio studio in Crema (CR), via Ponte Furio, n. 16, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Degli immobili di cui infra, meglio descritti nella relazione di stima pubblicata, epurata di generalità e dati di parte eseguita e di soggetti terzi, unitamente al presente avviso, secondo le seguenti modalità e condizioni:

1- La vendita avrà luogo per il Lotto unico;

2- il prezzo base è di **Euro 331.600,00** (trecentotrentunmilaseicento/00). Il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del suindicato prezzo base, **pena l'inefficacia** dell'offerta medesima. Rilancio minimo in caso di gara sarà di euro 2.000,00 (mille/00); tempo di rilancio: un minuto dall'ultima offerta.

3- A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

AI – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- 1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- 4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi sabato e festivi), **previo appuntamento e, comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre** le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, **entro e non oltre le ore 13.00 del 11 giugno 2026**. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta l'offerta sarà esclusa.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo gara.garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), alla quale andranno allegate copia della carta di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché se straniero residente in Italia copia del permesso di soggiorno in corso di validità, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione:
 - a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
 - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora aggiudicatario, dovrà depositare presso il professionista delegato mandato notarile con firma autenticata, nel termine di legge.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale, qualora aggiudicatario, dovrà depositare presso il professionista delegato mandato notarile con firma autenticata, nel termine di legge.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA PEI RGE N. 29/2024." (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^o comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente acceso presso banca BCC Caravaggio e Cremasco- filiale di Crema - con IBAN IT55X0844156840000000064167 intestato a "TRIBUNALE DI CREMONA PEI RGE N. 29/2024." (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione – Lotto unico."; al fine di consentire l'accredito della cauzione al momento dell'apertura delle buste. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il momento dell'apertura delle buste comporterà l'esclusione dell'offerta.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in **formato cartaceo** dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con **modalità telematiche** dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione dell'offerta.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

4. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con modalità che verranno comunicate, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso creditore fondiario, dedotta la cauzione e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385.

Verserà presso l'avv. Margherita Mandelli, professionista delegato, con modalità che verranno comunicate, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, oltre alle spese, i diritti e le competenze successive alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due assegni circolari distinti, intestati a "TRIBUNALE DI CREMONA PEI RGE N. 29/2024".

Il mancato versamento del prezzo nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 cpc e conseguentemente il G.E., con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, e quindi, disporrà un nuovo incanto.

Se il prezzo che viene ricavato dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello del precedente esperimento l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr art. 587 cpc e 177 disp. Att.cpc) a titolo di risarcimento del danno e la somma così dovuta andrà a comporre la somma da distribuire (art. 509 cpc).

Il decreto di condanna ex art. 177 disp. Att. Cpc del giudice dell'esecuzione costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da detto decreto portato.

Si fa avvertenza all'aggiudicatario o all'assegnatario:

- Che l'istanza ex art. 560, comma 6 cpc, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss cpc dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo;

- Ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 cpc, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560 cpc,

terzo comma, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista delegato a mezzo mail o Pec entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

- Si avverte altresì l'aggiudicatario che ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cpc entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

- Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 2 D.M. 15.10.2015, n. 227.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario o all'assegnatario.

5. Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura, l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e D. L. 30 settembre 2003, N. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

6. L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

7. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 490 e 591 bis, 1 comma, cpc, sarà data pubblica notizia del presente avviso, con i relativi allegati (ordinanza di delega, perizia di stima e APE) a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero**, nonché come disposto dal GE. Con pubblicazione sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, e per estratto sul "Newspaper aste Tribunale di Cremona" in versione cartacea e digitale, e sul sito internet del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche".

8. Il pagamento delle eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63, II comma, delle Disposizioni di Attuazione del codice civile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene pignorato è sito nel Comune di Chieve (CR), via San Giorgio, contraddistinto dall'esperto come Lotto unico è costituito da:

- appartamento di tre piani fuori terra con antistante portico ed area pertinenziale esclusiva. L'appartamento è composto al piano terra da cucina-pranzo, soggiorno, scala d'accesso al piano primo. Al primo piano camera cabina armadi e servizio igienico. Al secondo piano: sottotetto abitabile, ripostiglio e servizio igienico.
- appartamento di un piano fuori terra. L'abitazione è composta da cucina -pranzo, lavanderia, disimpegno, servizio igienico e camera.
- autorimessa;
- area comune a tutte le unità immobiliari.

Identificazione catastale:

la porzione immobiliare de quo risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chieve come segue:

Fg. 3 particella 460 sub. 501 cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 101 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/A, Piano T-1-2.

Fg. 3 particella 461 cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 79 mq., Rendita € 167,33, via San Giorgio n. 30/B, Piano T-1-2.

Fg. 3 particella 426 sub. 502 cat. C/6, cl. 2, consistenza 38 mq, dati di superficie 46 mq., Rendita € 70,65, via San Giorgio n. 30/A, Piano T

Fg. 3 particella 426 sub 503 graffata alla particella 460 sub 503 cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 83 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 83 mq., Rendita € 198,84, via San Giorgio n. 30/A, Piano T

BENI COMUNI NON CENSIBILI comuni ai suindicati immobili: Fg. 3 particella 426 sub 504 (area antistante ai beni ai mapp. 426/502 e 426/503) Fg. 3 particella 460 sub 504 (area antistante il mapp. 460/503 e porzione di area a verde posta al di là della strada comune di accesso) Fg. 3 particella 463 sub 501 (porzione di area a verde posta al di là della strada comune di accesso).

I beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari pignorate sono costituiti da - porzione di area recintata posta davanti all'appartamento di un piano fuori terra ed all'autorimessa, parte pavimentata e parte a verde. Su detta porzione di area comune insistono l'ingresso carrabile e pedonale del compendio immobiliare; - porzione di area a verde e non recintata, posta al di là della strada comune di accesso.

Confini

Confini in sol corpo del complesso immobiliare escluse le aree a verde Da Nord: mapp. 424, mapp. 461, strada comune, mapp. 464, Via San Giorgio, mapp. 459. Confini in sol corpo delle aree a verde Da Nord: mapp. 463/502 e mapp. 460/505, mapp. 464, Via San Giorgio, mapp. 459.

Stato di conservazione ed uso

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

Estremi atto di provenienza.

Le unità immobiliari pignorate, censite al Catasto Fabbricati Comune Chieve al fg.3 mapp. 460/501, 460/502, 460/2, sono pervenute, in piena ed esclusiva proprietà alla sig.ra _____ per donazione fatta dai sig. _____ con atto di donazione immobiliare 16/05/2006 di rep. Dott. Giuseppe Cristaldi, Notaio in Soncino (CR), registrato a Soresina il

17/05/2006 al n. 861 serie 1T. Risulta trascritta donazione accettata a Lodi il 22/05/2006 ai nn. 11998/6983.

Ai sig.ri i suindicati beni, già identificati al Fg. 3 mapp. 460 Comune di Chieve sono pervenuti, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dal sig. con atto di compravendita 22/09/1984 n.11459/1444 di rep. notaio dott. Vincenzo Scali di Crema (CR), registrato a Crema il 08/10/1984 al n. 2729 vol. 21, trascritto presso la Cons. RR .II. di Lodi in data 15/10/1984 ai nn. 9985/6894.

Al sig. i beni di cui al mapp. 460 fg. 3 del Comune di Chieve sono pervenuti con atto per estromissione di quote divisionali 07/04/1960 nn. 31113/14519 di rep. dott. Massimo Fadini notaio in Crema (CR), registrato a Crema il 26/04/1960 al n. 1414 vol. 149 mod. T, trascritto a Lodi il 07/05/1960 ai nn. 2077/1503.

Si segnalano particolari condizioni presenti nel citato atto notarile come meglio specificate nell'elaborato peritale.

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Comune Chieve al Fg.3 mapp. 426/1-461-463 (attualmente identificate al Fg. 3 mapp. 426/501- 463 ed al Fg. 3 mapp. 461, a seguito di variazione in soppressione del 22/03/2006 – divisione n. 2050.1/2006) ed al Fg. 3 mapp.426/2, sono pervenute, in piena ed esclusiva proprietà per acquisto fattone con atto di compravendita 23/12/2003 nn. 79037/17715 di rep. Avv. Giovanni Battista Donati, Notaio in Crema (CR), trascritto a Lodi il 09/01/2004 ai nn. 342/236.

Prestazione energetica: entrambi gli immobili risultano provvisti dell'attestato di certificazione energetica con validità fino al 07/02/2036.

L'appartamento su tre piani risulta nella classe energetica C con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 120,48 kWh/mq anno. L'appartamento su un unico piano risulta nella classe energetica C con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 121,63 kWh/mq anno.

Regolarità Urbanistica

D.I.A. 30/04/1996 n. 1753 – P.E. n. 16/96 per “opere interne”;

D.I.A 27/02/2004 n. 1918 – P.E. n. 03/2004 per “ristrutturazione fabbricato esistente”;

D.I.A 10/11/2005 n. 7052 – P.E. n. 03/04/V1 per “modifiche interne e di facciata”;

D.I.A 07/02/2006 n. 778 – P.E. n. 08/2006 per “ristrutturazione edilizia ... di due unità abitative da accorparsi in una nuova e singola unità con formazione di edificio residenziale unifamiliare posto in zona “A” centro storico.”;

D.I.A 29/11/2006 n. 7768 – P.E. n. 08/06/V1 per “spostamento tavolati interni ... rifacimento scala interna ... realizzazione n. 2 balconi al piano primo ... realizzazione muro (h 2,2 m) lungo lato est come delimitazione proprietà”;

comunicazione da parte dell'U.T.C. del Comune di Chieve di mancato deposito della richiesta di agibilità dell'immobile e relativa comunicazione da parte della proprietà.

Abitabilità e agibilità:

Dall'analisi della documentazione reperita non si evincono discordanze tra lo “stato legittimo” dell'immobile (situazione giusto autorizzata in forza dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi) e lo “stato dei luoghi”.

Non risultano difformità e/o abusi che necessitino di sanatorie.

Risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene come meglio descritti nell'elaborato peritale.

Non è stata riscontrata la presenza di rifiuti urbani speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

Possesso degli immobili

L'immobile su tre piani risulta occupato dal debitore.

Mentre l'altro immobile risulta occupato sine titulo da un terzo per tale circostanza è stato emesso ordine di liberazione in data 23.01.2026.

Alla data di redazione dell'elaborato peritale non risultavano oneri condominiali arretrati.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con Studio in Crema (CR), Via Borgo San Pietro, n. 4, relazione di stima depositata in data 22.01.2026.

Dalla redazione di stima, pubblicata sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it; www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, e pubblicazione per estratto su Newspaper aste Tribunale di Cremona.it, unitamente all'ordinanza del G.E. ed al presente avviso, è possibile prendere visione e conoscenza delle ulteriori informazioni riguardanti i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, n. 4, è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli offerenti per visionare l'immobile. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti: tel. 0373.80250 – su www.astagiudiziaria.com, www.ivgcrema.it.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività, le quali a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 23.01.2026. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato, avv. Margherita Mandelli, con studio in Crema (CR) via Ponte Furio, n. 16, tel. 0373472828 e fax 0373.387012, mail: margheritamandelli@tiscali.it oppure dalla Cancelleria del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità dei debitori.

Crema, li 11 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Margherita Mandelli